

Nota van beantwoording zienswijzen Exploitatieplan De Gouw fasen 1 en 3c

Indiener	Zienswijze	Beantwoording
Vollebregt Barten, namens de heer R.A.A.J. van Marrewijk, Poeldijksepad 5, 2675 CL Honselersdijk	Reclamant geeft aan dat de rentevoet van 2,1% te hoog wordt geacht;	De rentevoet van 2,1% betreft de door de gemeente gehanteerde rente voor het jaar 2017. Deze rente geldt voor alle exploitatieplannen. Gelet op bovenstaande wordt deze rentevoet niet hoog geacht;
	De kostenstijging van 2% en opbrengstenstijging van 0% worden niet onderschreven in het exploitatieplan;	Dit zijn de parameters die de gemeente hanteert in haar eigen grondexploitaties. Gelet op voorgaande worden deze dan ook niet beschreven in het exploitatieplan;
	Het percentage uitgeefbaar van 50% wordt als onjuist gezien door reclamant;	Het percentage volgt uit de opgenomen bestemmingen in het bestemmingsplan voor het exploitatiegebied van het exploitatieplan. Na aftrek van de oppervlaktes voor Groen, Water en Verkeer-verblijfsgebied resteert er nog de helft van het oppervlak voor de bestemming Woongebied. Het percentage uitgeefbaar van 50% wordt gelet op bovenstaande dan ook juist geacht;
	De waardering van de inbrengwaardes is onduidelijk. De inbrengwaarde van de gronden van reclamant wordt als te laag beoordeeld en de naam van de taxateur is onbekend;	De inbrengwaardes van alle betrokken gronden zijn getaxeerd door een onafhankelijk taxateur. Het taxatierapport is als bijlage toegevoegd aan het exploitatieplan. Hierdoor bestaat er geen onduidelijkheid meer over de inbrengwaardes die zijn gehanteerd en is de naam van de onafhankelijke taxateur voor reclamant bekend gemaakt;
	De wijze waarop de overige kosten zijn geraamd is onduidelijk;	De kosten toegelicht onder a tot en met d in het exploitatieplan op bladzijde 12 (Onderzoeken, Bodemsanering en grondwerken, Aanleg voorzieningen én Kosten buiten exploitatiegebied) zijn afkomstig uit de grondexploitatie Westlandse Zoom. De eerste drie typen kosten zijn normatief bepaald. De opbouw is als volgt (in nominale bedragen):

		Kostenpost	normatieve kosten per m2	oppervlak exploitatiegebied in m2	bedrag in exploitatieplan
		Onderzoekskosten	€ 1,47	33.362	€ 49.119
		Bodemsanering en grondwerken	€ 22,78	33.362	€ 760.079
		Aanleg riolering	€ 1,14	33.362	€ 37.902
		Aanleg wegen, pleinen, trottoirs etc.	€ 17,63	33.362	€ 588.302
		Aanleg groenvoorzieningen	€ 6,93	33.362	€ 231.325
		Openbare verlichting/brandkranen	€ 1,55	33.362	€ 51.859
		Straatmeubilair	€ 1,90	33.362	€ 63.301
		Subtotaal			€ 1.781.885
	Reclamant geeft aan dat gesteld wordt dat in het exploitatiegebied parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van de Sonnehoeck;	De kosten onder d op bladzijde 12 van het exploitatieplan d (Kosten buiten exploitatiegebied) worden onder punt 7 nader toegelicht. Het betreffen kosten voor de aanleg van de Gouwlaan. De kosten toegelicht onder e op bladzijde 13 van het exploitatieplan (Plankosten) volgen uit de wettelijk vastgestelde plankostenscan. De kosten toegelicht onder f (Onvoorzien) zijn 15% over de som van de kosten voor Onderzoeken, Bodemsanering en grondwerken én Aanleg voorzieningen. Wat reclamant stelt te lezen in het exploitatieplan is niet juist. De aanleg van de parkeerplaatsen voor Sonnehoeck vindt buiten het exploitatiegebied plaats. De kosten die hiermee gemoeid zijn vallen buiten de exploitatieberekening van het exploitatieplan.			

	In de zienswijze geeft reclamant aan dat niet getoetst kan worden of de buitenplanse kosten gebaseerd zijn op reële uitgangspunten en hoe deze zijn verdeeld;	De bovenplanse civiele kosten bedragen in totaal € 1.312.175,-. Deze kosten zijn naar rato van het grondoppervlak verdeeld over de gebieden fase 1 en fase 3C. Het totaal oppervlak (fase 1 en 3C) is 98.290 m2. Het oppervlak van fase 3C is 33.362 m2. De aan het exploitatieplan toegerekende civiele kosten bedragen € 445.384,-. Hieraan is toegevoegd 15% aan plankosten. Hiermee komt het totaal aan toerekenbare kosten op € 512.191,- voor het exploitatiegebied. Zie onderstaande tabel toerekening buitenplanse kosten; <table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Oppervlak De Gouw 1 en 3C (m2)</td><td></td><td></td><td>98.29</td></tr><tr><td>Oppervlak De Gouw 3C (m2)</td><td></td><td></td><td>33.36</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Toerekenbare kosten aan De Gouw 3C</td><td>34%</td><td>€</td><td>445.38</td></tr><tr><td>Opslag kosten Voorbereiding, Toezicht en Administratie (VTA)</td><td>15%</td><td>€</td><td>66.80</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Totaal toerekenbaar aan De Gouw 3C</td><td></td><td>€</td><td>512.19</td></tr></table> In het exploitatieplan is tevens een tabel toegevoegd waarin kosten voor de aanleg van de Gouwlaan zijn opgenomen. Zie onderstaande tabel. <table><tr><td colspan="2">Kosten aanleg Gouwlaan</td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td>Voorbelasting</td><td>€ 425.000</td></tr><tr><td>Bouwrijp maken</td><td>€ 228.700</td></tr><tr><td>Bruggen</td><td>€ 314.675</td></tr><tr><td>Woonrijpmaken</td><td>€ 343.800</td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td>Totaal</td><td>€ 1.312.175</td></tr></table> Voor de opbouw van de grondprijzen zie onderstaande tabel B opbouw grondprijzen Exploitatieplan De Gouw fase 1 en 3C. Deze tabel is ook in het exploitatieplan opgenomen.									Oppervlak De Gouw 1 en 3C (m2)			98.29	Oppervlak De Gouw 3C (m2)			33.36					Toerekenbare kosten aan De Gouw 3C	34%	€	445.38	Opslag kosten Voorbereiding, Toezicht en Administratie (VTA)	15%	€	66.80					Totaal toerekenbaar aan De Gouw 3C		€	512.19	Kosten aanleg Gouwlaan				Voorbelasting	€ 425.000	Bouwrijp maken	€ 228.700	Bruggen	€ 314.675	Woonrijpmaken	€ 343.800			Totaal	€ 1.312.175
Oppervlak De Gouw 1 en 3C (m2)			98.29																																																			
Oppervlak De Gouw 3C (m2)			33.36																																																			
Toerekenbare kosten aan De Gouw 3C	34%	€	445.38																																																			
Opslag kosten Voorbereiding, Toezicht en Administratie (VTA)	15%	€	66.80																																																			
Totaal toerekenbaar aan De Gouw 3C		€	512.19																																																			
Kosten aanleg Gouwlaan																																																						
Voorbelasting	€ 425.000																																																					
Bouwrijp maken	€ 228.700																																																					
Bruggen	€ 314.675																																																					
Woonrijpmaken	€ 343.800																																																					
Totaal	€ 1.312.175																																																					
	De raming van de grondopbrengsten is ongemotiveerd, onjuist en te laag volgens reclamant;																																																					

Tabel B: opbouw grondprijzen Exploitatieplan De Gouw fase 1 en 3C

	VON-prijs incl. BTW	VON-prijs excl. BTW	Grondquote	Grondprijs per woning excl. BTW	Oppervlak kavel in m2
Eengezinswoning	€ 350.000	€ 289.256	36%	€ 102.851	235
2^1-kapper	€ 480.000	€ 396.694	38%	€ 151.560	350
Vrijstaande woning type I	€ 560.000	€ 462.810	46%	€ 211.880	475
Vrijstaande woning type II	€ 685.000	€ 566.116	46%	€ 261.341	620

Aan gronden waarop een fietspad, groen en water wordt aangelegd zou ook een waarde toegekend moeten worden;

Het percentage gerealiseerde civiele kosten van 12% is volgens reclamant onvoldoende gemotiveerd;

Op grond van het in het exploitatieplan opgenomen verkavelingsplan zou het woningbouwprogramma voor de gronden van reclamant er anders uit zien dan gepresenteerd in tabel 9.

De gemeente waardeert openbare ruimte tegen een bedrag van € 0 per m2. Gelet op voorgaande is het dan ook niet mogelijk om een waarde toe te kennen aan de door reclamant genoemde gronden;

Het percentage wordt berekend door de al gerealiseerde kosten van € 377.993,- te relateren aan de netto contante waarde van de totale kosten exclusief inbrengwaarde van € 3.033.405,-. Zie onderstaande tabel C. Deze tabel is ook in het exploitatieplan opgenomen.

Tabel C: percentage gerealiseerde civiele kosten

	Bedrag	Percentage
Gerealiseerde kosten	€ 377.993	12%
Netto contante waarde totale kosten exclusief inbrengwaarde	€ 3.033.405	

In het exploitatieplan is uitgegaan van een indicatief woningbouwprogramma van in totaal 39 woningen (het maximum aantal in het bestemmingsplan voor het exploitatiegebied). Het gepresenteerde verkavelingsplan heeft geen juridische status en dient als illustratie dat dit programma ruimtelijk past. Voor reclamant zijn voor de berekening de volgende woningtypen en kavelmaten gebruikt. Deze sluiten aan bij zijn totaal beschikbaar uitgeefbaar oppervlak van 5.431 m2.

			Aantal	Oppervlak kavel in m2	Totaal oppervlak in m2
		Eengezinswoning	4	235	940
		2^1-kapper	2	350	700
		Vrijstaande woning type I	8	475	3.800
		Vrijstaande woning type II	0	620	0
		Totaal	14		5.440